

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENYELESAIAN HUTANG
ANTARA PT. DURI INDAH RAYA DENGAN
PT. ADHI KARYA (PERSERO) Tbk**

Oleh : Aryo Mitra Hans M

Pembimbing 1 : Dr. Firdaus, SH., MH

Pembimbing 2 : Ulfia Hasanah, SH., M.Kn

Alamat : Jl. Pandan Sakti Nomor 17 C

Email : aryomarbun@yahoo.co.id - Telepon : 082367910231

ABSTRACT

The Implementation of a debt settlement agreement between PT. Duri Indah Raya and PT. Adhi Karya (Persero) Tbk begins with the debt of a cooperation agreement between both parties on the construction of Mall Duri . The payment that must be paid by PT. Duri Indah Raya is always less and late to PT. Adhi Karya and it makes the debt. Due to the debt, both parties agreed to finish it by converting a portion of the placement or placement into the PT. Adhi Karya Tbk by PT. Toward the effort to finish the debt between both parties, the problem is not resolved. The purpose of this study was to investigate the implementation of a debt settlement agreement between PT. Duri Indah Raya and PT. Adhi Karya, to determine what legal action can be taken to solve the problems of accounts payable of development cooperation agreements of PT Mall Duri between PT. Duri Indah Raya and PT. Adhi Karya. This type of research can is juridical empirical research, because in this study the authors directly conduct research on the location or place under study. From the research, there are two fundamental issues that will be concluded. Debts arising between PT. Duri Indah Raya and PT. Adhi Karya is preceded by the presence of a cooperation agreement between PT. Duri Indah Raya and PT. Adhi Karya Tbk about Duri Mall development. PT. Duri Indah Raya always late and less make payments on any payment. Then the parties agreed to settle the debt by converting a portion of the PT. Duri Indah Raya into placement or investment in shares of PT. Adhi Karya. However, the various efforts made by the parties, the debt still remains unresolved. Suggestions that there firmness of PT. Adhi Karya and if necessary legal measures both non-litigation and litigation to resolve their debt problems.

Keywords: Implementation - Agreement - Debt Settlement

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ditataran hukum perjanjian yang menjadi tujuan utamanya adalah pelaksanaan prestasi dengan sebaik-baiknya. Akibat timbulnya perjanjian tersebut, maka para pihak yang terikat didalamnya dituntut untuk melaksanakannya dengan baik layaknya undang-undang bagi mereka.

Perikatan bertujuan untuk untuk pemenuhan prestasi tetapi jika seseorang yang berutang tidak memenuhi prestasinya, maka menurut hukum orang tersebut dikatakan wanprestasi “wanprestatie” yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi sendiri mempunyai pengertian keadaan tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur yang telah diperjanjikan sebelumnya karena kesalahannya.¹

Salah satu contoh bentuk realisasi kontrak dalam perjanjian adalah kontrak kerjasama antara PT. Adhi Karya (Persero) Tbk Cabang II Riau-Sumbar sebagai penerima pekerjaan (Pihak Kedua) dengan PT. Duri Indah Raya sebagai pemberi pekerjaan (Pihak Pertama). Maksud diadakannya kerjasama antara PT. Duri Indah Raya dan PT. Adhi Karya (Persero) Cabang II ini adalah dalam rangka pelaksanaan pekerjaan pembangunan Mall Duri di Kota Duri Riau.

Pengerjaan proyek pembangunan Mall Duri ini dimulai sejak tanggal ditandatanganinya kontrak oleh para pihak, yaitu sejak tanggal 15 Agustus 2005. Dalam Addendum Perjanjian Kerjasama dikatakan bahwa, pekerjaan ini

sudah harus diselesaikan dalam waktu 555 hari kalender sejak ditandatanganinya addendum kontrak.

Addendum Perjanjian Kerjasama antara PT. Duri Indah Raya dengan PT. Adhi Karya (Persero) tanggal 21 November 2005 juga menentukan bahwa pihak pertama berkewajiban membayar prestasi pekerjaan sesuai harga yang telah disepakati kedua pihak dalam perjanjian ini dan pihak kedua berhak menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang telah disepakati kedua pihak dalam perjanjian ini.

Seiring dengan *progress* pengerjaan pembangunan Mall Duri oleh pihak kedua yakni PT. ADHI KARYA (Persero), pada setiap termin pembayaran proyek pembangunan Mall Duri tersebut ternyata telah terjadi keterlambatan dan kurangnya jumlah pembayaran terhadap *progress* pelaksanaan pembangunan tersebut oleh PT. Duri Indah Raya dan hal itu menimbulkan hutang.

Berdasarkan asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka.² Namun yang terjadi di dalam perjanjian ini, pihak pertama tidak melaksanakan kewajibannya dengan benar, sehingga asas *pacta sunt servanda* belum dapat terlaksana dengan baik pada perjanjian ini.

Akibat tidak lancarnya pembayaran prestasi dari pihak pertama, maka pembangunan Mall Duri dihentikan karena belum ditentukannya dari mana sumber

¹Maryati Bachtiar, *Hukum Perikatan*, Pusat Pengembangan Pendidikan Universitas Riau, Pekanbaru: 2011, hlm. 35.

² Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta: 2008,. hlm. 11

pembiayaan untuk melanjutkan pembangunan Mall dari tersebut.

Selanjutnya, untuk menyelesaikan hutang tersebut, para pihak setuju dan bersedia untuk menyelesaikan hutang dengan cara mengkonversi sebagian hutang PT. Duri Indah Raya menjadi penyertaan atau penempatan saham kepada PT. Adhi Karya (Persero) Tbk, yang dilaksanakan dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam sebuah Akta Salinan Pengakuan Hutang Nomor : 31 Tanggal 9 Mei 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Marthin Aliunir, SH.

Namun dalam pelaksanaannya, PT. Duri Indah Raya masih menahan saham yang akan di tempatkan ke PT. Adhi Karya (Persero) Tbk sehingga PT. Adhi Karya (Persero) Tbk tidak dapat menguasai saham tersebut. Telah dilakukan berbagai upaya terkait pelunasan hutang tersebut, tetapi sampai saat ini penyelesaian hutang ini tak kunjung selesai.

Berdasarkan permasalahan yang penulis paparkan di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan ini kedalam suatu penelitian yang berjudul **“Pelaksanaan Perjanjian Penyelesaian Hutang Antara PT. Duri Indah Raya dengan PT. Adhi Karya (Persero) Tbk”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian penyelesaian hutang antara PT. Duri Indah Raya dengan PT. Adhi Karya (Persero) Tbk?
2. Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan hutang piutang dari perjanjian kerjasama pembangunan Mall Duri antara PT. Duri Indah Raya dan PT. Adhi Karya (Persero) ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1) Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian penyelesaian hutang antara PT. Duri Indah Raya dengan PT. Adhi Karya (Persero) Tbk
- b. Untuk mengetahui upaya hukum apa yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan hutang piutang dari perjanjian kerjasama pembangunan Mall Duri antara PT. Duri Indah Raya dan PT. Adhi Karya (Persero)

2) Kegunaan Penelitian

- a) Kegunaan Teoritis
 - a. Untuk mengembangkan ilmu hukum secara umum dan ilmu hukum perdata secara khusus terutama dalam hal perjanjian kerja sama.
 - b. Sebagai referensi bagi peneliti berikutnya, khususnya yang melakukan penelitian dalam topik yang sama dalam hal perbendaharaan mengenai Peraturan-peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan penelitian ini.
- b) Kegunaan Praktis
 - a. Sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Riau.
 - b. Untuk menambah dan mengembangkan wawasan penulis mengenai pelaksanaan perjanjian kerja sama pembangunan Mall Duri antara PT. Duri Indah Raya dan PT. Adhi Karya (Persero).
 - c. Untuk kepentingan instansi terkait yang memiliki hubungan dengan objek penelitian mengenai

pelaksanaan perjanjian kerja sama pembangunan Mall Duri antara PT. Duri Indah Raya dan PT. Adhi Karya (Persero).

D. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*. Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³ Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdata dikatakan bahwa wujud prestasi ada 3, yaitu berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.⁴

Kontrak kerjasama yang dilakukan ini adalah berjenis kontrak tidak bernama (*Innominaat*) yang diatur diluar KUH Perdata. Hukum perjanjian mengenal lima asas penting, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda* (asas kepastian hukum), asas itikad baik, dan asas kepribadian.

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.⁵ Dengan demikian, wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. Wanprestasi dapat timbul karena:⁶

- a. Kesengajaan atau kelalaian debitur sendiri
- b. Adanya keadaan memaksa (*overmacht*)

Adapun seorang debitur yang dapat dikatakan wanprestasi, yaitu :⁷

- a. Debitur tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
- b. Debitur melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Debitur melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat/tidak tepat waktu.
- d. Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

2. Surat Berharga

Surat berharga adalah warkat keuangan yang dapat berfungsi sebagai alat bayar dalam pengertian tunai maupun dalam bentuk pemindah bukuan dan dapat dialihkan atau terbatas untuk satu kali penyerahan.⁸

Klausula pada surat berharga berguna dalam menentukan bagaimana cara mengalihkan surat berharga kepada orang lain. Klausula yang melekat pada surat berharga:⁹

- 1) *Aan Toonder (to bearer)* atas tunjuk/kepada pembawa
Cara mengalihkan klausula ini yaitu dengan cara mengalihkan dari tangan ke tangan, hal ini sudah berlaku secara hukum.

³ Maryati Bachtiar, *Op.Cit.* hlm. 51

⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Cet. V, Jakarta: 2004,, hlm. 323.

⁵ Subekti dan Tjitrosoedibyo, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Cet. XII, Jakarta: 1996, hlm. 10.

⁶ *Ibid.*

⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, *Op.Cit.*, hlm. 43.

⁸ Sufirman Rahman, *Hukum Surat Berharga Pasar Uang*, Sinar Grafika, Jakarta: 2013, hlm. 7.

⁹ <http://unjalu.blogspot.in/2011/03/hukum-surat-berharga.html?m=1/> - terbit pada bulan Maret 2011, diakses pada hari Selasa, tanggal 14 oktober 2014, pukul 19.30.

- 2) *Aan Order (to order)* atas pengganti/kuasanya/tertunjuk
Cara mengalihkan klausa ini yaitu dengan cara *endosemen* (Pasal 613 (3) KUH Perdata dan Pasal 110 KUHD dan diikuti dengan penyerahan surat berharga secara fisik (*levering*).¹⁰
- 3) *Opname* (atas nama) nama pemegang surat berharga tercantum
Cara mengalihkan surat berharga seperti ini yaitu dengan cara *cessie* (Pasal 613 (1) KUH Perdata). *Cessie* mengalihkan surat berharga dengan akta antara Pihak I, II, III, dan seterusnya. Pemindahan hanya sah apabila dilakukan dengan membuat akta pemindahan hak diikuti dengan penyerahan surat berharga (*levering*).¹¹
- 4) *Met On Order* (tidak kepada pengganti)
Cara pengalihannya sama dengan *Cessie*. Apabila ingin membatasi peredarannya maka memakai klausa rekta dengan pemakaian tidak kepada pengganti.

1. Teori Tanggung Jawab

Menurut Hans Kelsen, tiap-tiap manusia memiliki kebebasan, tetapi dalam hidup bersama ia memikul tanggung jawab menciptakan hidup bersama yang tertib, oleh karena itu dibutuhkan pedoman-pedoman yang objektif yang harus dipatuhi secara bersama pula. Pedoman inilah yang disebut hukum. Jika hukum telah menentukan pola perilaku tertentu, maka setiap orang seharusnya

berperilaku sesuai pola yang ditentukan itu.¹²

Terkait dengan teori tanggung jawab hukum, dalam suatu peristiwa hukum utang piutang antara kreditor dan debitor menimbulkan adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Pihak kreditor berkewajiban untuk menyerahkan sejumlah dana untuk kepentingan debitor, pihak debitor memiliki kewajiban untuk mengembalikan sejumlah dana yang digunakannya kepada kreditor.

E. Metode Penelitian

1) Jenis Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan *yuridis empiris*. Metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu, kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan.¹³ Penelitian ini disebut juga penelitian hukum empiris karena penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penulis mencoba untuk memberikan gambaran dari suatu kenyataan secara lengkap, rinci, dan jelas mengenai Pelaksanaan Perjanjian Penyelesaian Hutang antara PT. Duri Indah Raya dengan PT. Adhi Karya (Persero).

2) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini penulis lakukan di wilayah Kota Duri

¹⁰ Tri Budiyo, *Hukum Perusahaan*, Griya Media, Jakarta: 2011, hlm. 95.

¹¹ *Ibid.*

¹² Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, dan Markus Y. Hage, *Teori Hukum, Strategi*

Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi, Genta Publishing, Yogyakarta: 2010, hlm.127.

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum – Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta: 1985, hlm. 7.

Provinsi Riau yaitu di kantor PT. Duri Indah Raya yang terletak di jalan Sudirman Kaveling 109 Kompleks Duri Indah Raya Block C 1 No. 01/02 Duri, dan di wilayah Kota Pekanbaru yaitu di kantor PT. Adhi Karya (Persero) yang terletak di jalan Dr. Sutomo No. 56 Pekanbaru.

3) Populasi

Populasi adalah sekumpulan objek yang hendak diletiti berdasarkan lokasi penelitian yang telah ditentukan sebelumnya.¹⁴ Adapun populasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Direktur Utama PT. Duri Indah Raya (Lama) yang merupakan perwakilan dari PT. Duri Indah Raya (Lama)
- 2) Kepala Cabang II Riau PT. Adhi Karya (Persero) Tbk yang merupakan perwakilan PT. Adhi Karya
- 3) Masyarakat Sekitar Lokasi Pembangunan Mall Duri sebagai *Key Informan* yaitu informasi penunjang dalam penelitian

4) Sumber Data

Dalam penelitian hukum sosiologis, yang dibedakan menjadi 3 (tiga) macam yaitu :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang penulis dapatkan atau peroleh secara langsung melalui responden di lapangan mengenai hal-hal yang bersangkutan dengan masalah yang diteliti.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari berbagai studi kepustakaan serta peraturan Perundang-Undangan, buku-buku

literatur serta pendapat para ahli yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini, yang terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan yang bersumber dari penelitian kepustakaan yang di peroleh dari Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas; Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang akan penulis teliti.

3) Bahan Hukum Tertier

Yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya kamus, ensiklopedia, indeks komulatif dan lainnya.

5) Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara yaitu metode yang digunakan untuk memperoleh informasi tentang hal-hal yang tidak dapat diperoleh lewat pengamatan.¹⁵ Teknik pengumpulan data ini penulis lakukan langsung kepada informan dalam wawancara ini adalah Direktur Umum PT. Duri Indah Raya dan Kepala Cabang II Riau PT. Adhi Karya (Persero).

¹⁴ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta: 2002, hlm.

¹⁵ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta: 1996, hlm. 59.

b. Kajian Kepustakaan

Yaitu penulis mengambil kutipan dari buku bacaan, literatur, atau buku pendukung yang memiliki kaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

6) Analisis Data

Setelah diperoleh data, baik data primer maupun data sekunder, kemudian pada data tersebut dikelompokkan sesuai dengan jenis data. Data yang diperoleh dari wawancara disajikan, selanjutnya peneliti melakukan pengolahan data dengan cara kualitatif, yaitu suatu metode analisis data yang tidak menampilkan angka-angka sebagai hasil penelitiannya melainkan disajikan dalam bentuk pembahasan dengan uraian kalimat-kalimat dan dipaparkan dalam bentuk tulisan. Hasil dari analisis data ini akan disimpulkan secara deduktif, yaitu cara berpikir yang menarik suatu kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil yang bersifat umum menjadi suatu pernyataan yang bersifat khusus, yang mana dari berbagai kesimpulan tersebut dapat diajukan saran.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Penyelesaian Hutang Antara PT. Duri Indah Raya dengan PT. Adhi Karya (Persero)Tbk

1. Dasar Perjanjian

PT. Duri Indah Raya adalah sebuah perseroan yang berkedudukan di Duri, Jalan Jenderal Sudirman kaveling 109, yang menjalankan usaha di bidang pembangunan, perdagangan, perindustrian dan

jasa.¹⁶ Dalam hal ini PT. Duri Indah Raya berkeinginan untuk mewujudkan pembangunan Mall Duri di Duri-Riau untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Duri dan membantu meningkatkan taraf kehidupan masyarakat Duri.

Untuk mewujudkan keinginannya tersebut PT. Duri Indah Raya menunjuk PT. Adhi Karya (Persero)Tbk sebagai kontraktor untuk membangun Mall Duri tersebut. PT. Adhi Karya (Persero)Tbk berkedudukan di Jalan Dr. Sutomo Nomor 56 Pekanbaru. Kedua belah pihak sepakat untuk mengikatkan diri dengan mengadakan hubungan kerjasama saling menguntungkan.

Perjanjian yang dibuat mengacu pada Pasal 1313 KUH Perdata, yakni suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Selain mengacu kepada Pasal 1313 KUH Perdata, juga mengacu kepada Pasal 1338 KUH Perdata, sebab apabila ditelaah lebih mendalam terlihat adanya pengakuan terhadap keberadaan hukum yang hidup dalam masyarakat karena setiap subyek hukum bebas membuat perjanjian dengan subyek hukum siapapun dan tentang obyek hukum apapun. Kebebasan yang dimaksud merupakan kebebasan yang mempunyai tanggung jawab untuk melaksanakan apa yang telah diperjanjikan.

¹⁶ Anggaran Dasar PT. Duri Indah Raya Nomor 17 Tanggal 31 Maret 2004

2. Isi dan Waktu Perjanjian

PT. Duri Indah Raya berkedudukan sebagai pihak pertama dan PT. Adhi Karya (persero) berkedudukan sebagai pihak kedua.¹⁷ Pihak Kedua akan melaksanakan pekerjaan pembangunan Mall Duri yang terdiri dari pekerjaan sipil, pekerjaan arsitektur, pekerjaan landscape, dan pekerjaan mekanikal elektrikal.

Harga borongan untuk pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 surat perjanjian ini adalah sebesar Rp. 193.549.000.000,- (seratus sembilan puluh tiga milyar lima ratus empat puluh sembilan juta rupiah). Pengerjaan proyek pembangunan Mall Duri ini dimulai sejak tanggal ditandatanganinya kontrak oleh para pihak, yaitu sejak tanggal 15 Agustus 2005. Dalam Addendum Perjanjian Kerjasama dikatakan bahwa, pekerjaan ini sudah harus diselesaikan dalam waktu 555 hari kalender sejak ditandatanganinya addendum kontrak.

Berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak maka menurut analisis penulis, para pihak dalam perjanjian ini telah memenuhi asas kebebasan berkontrak dengan tidak melanggar ketentuan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

3. Pelaksanaan Perjanjian Oleh Para Pihak

Berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata dikatakan bahwa wujud prestasi ada 3, yaitu berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak

berbuat sesuatu.¹⁸ Prestasi berupa memberikan sesuatu dapat menimbulkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Adapun hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian ini adalah sebagai berikut:¹⁹

1. Hak dan Kewajiban PT. Duri Indah Raya:
 - a. Berhak mendapatkan hasil proses pembangunan Mall Duri
 - b. Berhak menerima secara umum pekerjaan yang dilaksanakan oleh pihak kedua
 - c. Berkewajiban melaporkan secara tertulis hasil pemasaran Mall Duri kepada pihak kedua secara kontinyu berupa daftar penyewa/pembeli berserta copi dokumennya.
 - d. Berkewajiban membayar prestasi pekerjaan sesuai harga yang telah disepakati kedua pihak dalam surat perjanjian ini.
 - e. Berkewajiban menyiapkan lahan untuk lokasi pekerjaan.
2. Hak dan Kewajiban PT. Adhi Karya (persero) Tbk
 - a. Berkewajiban melaksanakan pekerjaan dengan sebaik-baiknya serta sungguh-sungguh sehingga hasilnya dapat memuaskan pihak kesatu sesuai spesifikasi teknis, gambar atau dokumen dalam kontrak.
 - b. Berhak menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang telah disepakati kedua pihak.
 - c. Berkewajiban mempekerjakan tenaga atau tukang yang cakap

¹⁸ R.Subekti, *Op Cit*, hlm. 323.

¹⁹ Pasal 21 Addendum Perjanjian Kerjasama Antara PT. Duri Indah Raya dengan PT. Adhi Karya (persero) Tbk Nomor: 010/DIR-KR/XI2005 – 214-22/011 tanggal 21 November 2005

¹⁷ Wawancara dengan Bapak Sumihar, SH, Pengacara PT. Adhi Karya (Persero) Tbk, Hari Senin, Tanggal 15 Desember 2014, Bertempat di kediaman Bapak Sumihar.

- dan pengalaman untuk setiap pekerjaan.
- d. Berhak menolak mempekerjakan tenaga atau tukang yang diajukan oleh pihak lain, dimana tenaga atau tukang itu dinilai oleh pihak kedua tidak cakap dan tidak pengalaman.
 - e. Berkewajiban membuat dan melaporkan prestasi pekerjaan secara periodik kepada pihak kesatu dan pengawas.
 - f. Berkewajiban menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati dalam kontrak perjanjian ini.
 - g. Sebelum memulai suatu item pekerjaan, berkewajiban membuat permit kerja dalam bentuk *Metode Statement* yang disetujui pengawas.
 - h. Berkewajiban menyediakan sarana dan prasarana proyek dilapangan.
- Seiring dengan *progress* pengerjaan pembangunan Mall Duri oleh pihak kedua yakni PT. ADHI KARYA (Persero), pada setiap termin pembayaran proyek pembangunan Mall Duri tersebut ternyata telah terjadi keterlambatan dan kurangnya jumlah pembayaran terhadap *progress* pelaksanaan pembangunan tersebut oleh PT. Duri Indah Raya dan hal itu menimbulkan hutang.

4. Kewajiban-Kewajiban yang Tidak Dilaksanakan Para Pihak

Berdasarkan asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-

undang bagi mereka.²⁰ Namun yang terjadi di dalam perjanjian ini, pihak pertama tidak melaksanakan kewajibannya dengan benar, sehingga asas *pacta sunt servanda* belum dapat terlaksana dengan baik pada perjanjian ini.

PT. Duri Indah Raya telah melakukan wanprestasi yaitu berupa melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan dan melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat atau tidak tepat waktu. PT. Duri Indah Raya melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran terhadap *progress* pengerjaan pembangunan Mall Duri namun tidak sesuai dengan jumlah termin dan ketentuan waktu yang dimintakan oleh PT. Adhi Karya.

Selanjutnya, untuk menyelesaikan hutang tersebut, para pihak setuju dan bersedia untuk menyelesaikan hutang dengan cara mengkonversi sebagian hutang PT. Duri Indah Raya menjadi penyertaan atau penempatan saham kepada PT. Adhi Karya (Persero) Tbk. Setelah dikaji dan dibahas pada prinsipnya Dewan Komisaris PT. Adhi Karya (Persero) Tbk dapat menyetujui rencana penyertaan pada anak perusahaan yang dibentuk antara PT. Adhi Karya (Persero) Tbk dengan PT. Duri Indah Raya dengan persyaratan.²¹

Selanjutnya pihak pertama menerangkan dan menyatakan dengan ini mengaku dengan sah

²⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung: 2000, hlm. 11

²¹ Wawancara dengan Bapak Sumihar, SH, Pengacara PT. Adhi Karya (Persero) Tbk, Hari Senin, Tanggal 15 Desember 2014, Bertempat di kediaman Bapak Sumihar.

benar-benar berhutang kepada pihak kedua uang sejumlah Rp. 63.490.673.367 sudah termasuk bunga dan pajak, dan pengakuan ini telah diterima oleh pihak kedua.

Menurut penulis, timbulnya hutang ini telah memperjelas bahwa telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian ini. PT. Duri Indah Raya tidak melaksanakan prestasi atau kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan. PT. Duri Indah Raya tidak melakukan pembayaran termin yang telah ditagihkan oleh PT. Adhi Karya (Persero) Tbk. Dengan tidak terlaksananya kewajiban tersebut maka PT. Duri Indah Raya telah melakukan wanprestasi.

Berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata dikatakan bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, maka debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur. Selanjutnya mengenai pembayaran, seharusnya pihak yang memborongkan pekerjaan haruslah membayar secara tepat waktu atau sesuai dengan termin pembayaran.

B. Upaya Yang Dilakukan Untuk Menyelesaikan Permasalahan Hutang Piutang Dari Perjanjian Kerjasama Pembangunan Mall Duri antara PT. Duri Indah Raya dan PT. Adhi Karya (Persero)

1. Rencana Konversi Hutang Menjadi Saham

Sebagaimana diketahui bahwa tujuan yang diharapkan oleh para pihak yang mengadakan perjanjian adalah terpenuhinya prestasi. Namun adakalanya dalam proses pelaksanaan prestasi itu terjadi suatu peristiwa dimana terdapat satu pihak yang lalai atau tidak menepati

kewajibannya dalam perjanjian yang disebut dengan wanprestasi.

Secara teoritis konsekuensi dari keterlambatan memenuhi prestasi haruslah melakukan penggantian kerugian kepada pihak yang dirugikan. Maka dari itu, berdasarkan permasalahan yang telah peneliti paparkan sebelumnya, PT. Duri Indah Raya harus memberikan ganti kerugian kepada PT. Adhi Karya (Persero) Tbk. Pasal 1246 KUH Perdata menerangkan tentang jenis kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur kepada debitur yang wanprestasi, yang secara garis besar dapat dibagi atas dua macam, yaitu:

- a. Kerugian nyata;
- b. Kehilangan keuntungan yang diharapkan.

Terhadap hutang yang timbul atas pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan Mall Duri tersebut, maka kedua belah pihak telah melakukan upaya agar penyelesaian hutang tersebut dapat terselesaikan. Salah satu upayanya adalah dengan mengkonversi sebagian hutang PT. Duri Indah Raya menjadi penempatan saham oleh PT. Adhi Karya (Persero) Tbk.²² Pihak pertama telah mengakui dan menetapkan bahwa jumlah hutang pihak pertama yang timbul dari kontrak pembangunan Mall Duri adalah sebesar Rp. 63.490.673.367,- sudah termasuk bunga dan pajak.

Atas penetapan jumlah hutang tersebut, untuk menyelesaikannya para pihak sepakat untuk menyelesaikan hutang dengan cara mengkonversi sebagian hutang

²² Wawancara dengan Bapak Sumihar, SH, Pengacara PT. Adhi Karya (Persero) Tbk, Hari Senin, Tanggal 15 Desember 2014, Bertempat di kediaman Bapak Sumihar.

menjadi penempatan atau penyertaan saham pada PT. Adhi Karya (Persero)Tbk, dan sebagian lagi dibayarkan secara *cash*.

2. Pelaksanaan Konversi Hutang Menjadi Saham

Melalui konversi hutang menjadi saham, suatu perusahaan menerbitkan saham baru kepada kreditur sebagai bentuk pembayaran atas kewajibannya. Hal ini dilakukan karena perusahaan tersebut tidak mampu melunasi kewajibannya kepada kreditur secara tunai. Akibat dari dilakukannya konversi hutang menjadi saham tersebut, hutang perusahaan akan berkurang, modal disetor perusahaan bertambah, pihak kreditur berubah menjadi pemegang saham dan kepemilikan pemegang saham yang ada menjadi terdilusi.²³

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam melakukan konversi hutang menjadi saham antara lain adalah kriteria perusahaan yang dapat melakukan konversi, unsur hutang yang dapat dikonversi, penentuan nilai konversi, kewajiban mendapat persetujuan pemegang saham, dan adanya larangan untuk memperdagangkan saham hasil konversi selama periode tertentu (*lock up*).²⁴

Hutang yang dapat dikonversi menjadi saham adalah hutang yang secara nyata diterima oleh perusahaan. Dalam penjelasan Pasal 35 Ayat (2) Undang-Undang Perseroan Terbatas ditegaskan bahwa

bunga dan denda yang terutang sekalipun telah jatuh waktu dan harus dibayar tidak dapat dikompensasi sebagai setoran saham, karena bunga dan denda secara nyata tidak diterima oleh perusahaan.

Untuk dapat melakukan konversi hutang menjadi saham, maka rencana konversi tersebut wajib mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) terlebih dahulu. Prosedur pelaksanaan RUPS dengan agenda konversi hutang menjadi saham pada dasarnya sama dengan prosedur RUPS dengan agenda yang lain, dimana pemberitahuan RUPS dilakukan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sebelum pemanggilan, dan pemanggilan dilakukan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan RUPS.

Sampai pada tanggal 7 Agustus 2007, modal dasar perseroan adalah Rp. 50.000.000.000,- yang terbagi atas 50 lembar saham yang nilai nominal setiap saham adalah Rp. 1.000.000 sedangkan modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh kedalam PT. Duri Indah Raya adalah sebesar Rp. 12.500.000.000 dengan nilai nominal setiap saham adalah Rp. 1.000.000,- dengan susunan pemegang saham, Tuan Sugiat Trisno pemegang 12.475 lembar saham dalam PT. Duri Indah Raya atau seluruhnya sejumlah Rp. 12.475.000.000,- dan Nyonya Arlina Layino pemegang 25 lembar saham dalam PT. Duri Indah Raya atau seluruhnya berjumlah Rp. 25.000.000,-.

Berdasarkan rencana penempatan saham oleh PT. Adhi Karya (Persero)Tbk dan setelah dilakukan penilaian, para pihak sepakat harga nominal saham PT.

²³<http://made-tirtheyatra.blogspot.com/2009/06/konversi-hutang-menjadi-saham.html>, diakses penulis pada tanggal 14 Desember 2014, pada pukul 11.30.

²⁴ Gunawan Widjaja, *Hak Individu & Kolektif Para Pemegang Saham*, Forum Sahabat, Jakarta: 2008, hlm. 69.

Duri Indah Raya saat ini adalah Rp. 500.000 per saham. Berdasarkan hasil penilaian tersebut para pihak sepakat untuk menurunkan nilai nominal saham PT. Duri Indah Raya dari semula Rp. 1.000.000,-persaham menjadi Rp. 500.000,-. Selanjutnya komposisi pemegang saham dan permodalannya menjadi Tuan Sugiat Trisno selaku pemegang 14.510 lembar saham dalam PT. Duri Indah Raya atau seluruhnya sejumlah Rp. 7.255.000.000,- dan Nyonya Arlina Layino selaku pemegang 30 lembar saham dalam PT. Duri Indah Raya atau seluruhnya sejumlah Rp. 15.000.000,-. Dengan demikian total nilai saham akan menjadi Rp. 7.270.000.000.

Modal ditempatkan dan disetor dalam perseroan yang semula sebesar Rp. 12.500.000.000,- diturunkan menjadi Rp. 7.270.000.000,-. Terhadap penurunan nilai nominal saham yang mengakibatkan berkurangnya total nilai kepemilikan saham dari pemegang saham lama maka dengan ini pemegang saham lama menyatakan tidak akan menuntut pada pihak lain.²⁵

Untuk penurunan nilai nominal saham dan terlaksananya konversi sebagian hutang menjadi saham, PT. Duri Indah Raya akan melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Sebagai pemenuhan untuk pelaksanaan konversi saham tersebut, PT. Duri Indah Raya akan menyerahkan kepada PT. Adhi Karya (Persero)Tbk dokumen-dokumen yang membuktikan konversi sebagian hutang menjadi saham, yaitu berupa:

1. Salinan atau copy yang sah mengenai Risalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)
2. Sertifikat atas saham-saham
3. Dokumen-dokumen lain yang disyaratkan oleh PT. Adhi Karya (Persero)Tbk agar transaksi yang dimaksudkan dalam perjanjian dapat terlaksana.

Namun dalam pelaksanaannya, PT. Duri Indah Raya masih menahan saham yang akan di tempatkan ke PT. Adhi Karya (Persero)Tbk sehingga PT. Adhi Karya (Persero)Tbk tidak dapat menguasai saham tersebut.

Menurut penulis, sudah seharusnya PT. Duri Indah Raya untuk melaksanakan kewajibannya kepada PT. Adhi Karya (Persero)Tbk untuk membayar hutangnya. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1243 KUH Perdata, maka PT. Duri Indah Raya wajib melakukan penggantian biaya dan rugi yang dialami oleh PT. Adhi Karya (Persero)Tbk, karena PT. Duri Indah Raya tidak memenuhi perikatannya, dan telah mengakui wanprestasi yang telah dilakukannya

Pengkonversian hutang menjadi penempatan saham merupakan suatu cara yang baik yang dapat dilakukan apabila pihak berhutang tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutang-hutangnya. Namun dalam penelitian ini, pelaksanaan pengkonversian hutang menjadi saham tersebut tidak berjalan dengan lancar. Dikatakan dalam perjanjian penyelesaian hutang antara PT. Duri Indah Raya dengan PT. Adhi Karya (Persero)Tbk bahwa untuk membuktikan telah dilakukannya pengkonversian sebagian hutang menjadi saham, maka pihak

²⁵ Wawancara dengan Bapak Sumihar, SH, Pengacara PT. Adhi Karya (Persero) Tbk, Hari Senin, Tanggal 15 Desember 2014, Bertempat di kediaman Bapak Sumihar.

berhutang harus menyerahkan sertifikat atas sahamnya.

Saham merupakan salah satu jenis surat berharga. Cara mengalihkan surat berharga atas nama (*Opname*) seperti ini yaitu dengan cara *cessie* (Pasal 613 (1) KUH Perdata). *Cessie* mengalihkan surat berharga dengan akta antara Pihak I, II, III, dan seterusnya. Pemindahan hanya sah apabila dilakukan dengan membuat akta pemindahan hak diikuti dengan penyerahan surat berharga (*levering*). Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.

Secara umum berdasarkan hasil penelitian penulis mengenai upaya yang dilakukan terkait pelunasan hutang tersebut, sampai saat ini penyelesaian hutang ini tak kunjung selesai.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hutang antara PT. Duri Indah Raya dengan PT. Adhi Karya (Persero)Tbk timbul dikarenakan wanprestasi yang dilakukan PT. Duri Indah Raya, yaitu keterlambatan dan kekurangan jumlah pembayaran pada setiap termin dalam pelaksanaan kerjasama yang dilakukan kedua belah pihak untuk membangun Mall Duri. Selanjutnya pihak pertama menerangkan dan menyatakan dengan ini mengaku dengan sah benar-benar berhutang kepada pihak kedua uang sejumlah Rp. 63.490.673.367 (enam puluh tiga miliar empat ratus sembilan puluh juta enam ratus tujuh puluh tiga ribu tiga ratus enam puluh

tujuh rupiah) dengan membuat Akta Pengakuan Hutang Nomor 31 Tanggal 9 Mei 2007.

2. Upaya untuk menyelesaikan permasalahan hutang piutang dari perjanjian kerjasama pembangunan Mall Duri antara PT. Duri Indah Raya dan PT. Adhi Karya (Persero) yaitu para pihak sepakat untuk menyelesaikan hutang dengan cara mengkonversi sebagian hutang menjadi penempatan atau penyertaan saham pada PT. Adhi Karya (Persero)Tbk, dan sebagian lagi dibayarkan secara *cash*. Namun dalam pelaksanaan konversi saham tersebut, PT. Duri Indah Raya masih menahan saham yang akan dikonversi, dan PT. Adhi Karya (Persero)Tbk belum menguasai saham tersebut. Sehingga permasalahan hutang piutang antara PT. Duri Indah Raya dengan PT. Adhi Karya (Persero) belum terselesaikan.

B. Saran

1. Saran dari penulis adalah seharusnya pihak yang memborongkan pekerjaan, yang dalam hal ini adalah PT. Duri Indah Raya, haruslah membayar kewajiban pembayarannya sesuai dengan termin, agar prestasi dalam perjanjian dapat terlaksana dengan baik dan perlu adanya iktikad baik diantara para pihak untuk mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain, sehingga pelaksanaan kontrak dapat berjalan sesuai dengan isi perjanjian.
2. Saran dari penulis adalah agar dilakukan upaya lebih lanjut terhadap proses penyelesaian hutang antara PT. Duri Indah Raya dengan PT. Adhi Karya (Persero)Tbk mengingat proses penyelesaian hutang ini telah memakan waktu yang lama dan

bila perlu melakukan upaya hukum baik secara non litigasi maupun litigasi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.
- Bachtiar, Maryati, *Hukum Perikatan*, Pusat Pengembangan Pendidikan Universitas Riau, Pekanbaru, 2011.
- Budiyono, Tri, *Hukum Perusahaan*, Griya Media, Jakarta, 2011.
- Darus Badruzaman, Mariam, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2000.
- Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni* dengan judul buku asli “*General Theory of Law and State*” (Terjemahan Somardi), Penerbit Rumidi Pers, Jakarta: 2001
- Miru, Ahmad dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan : Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta: 2013
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2006,
- Prodjodikoro, Wirjono, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung: 2000.
- , *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 2000.
- Rahman, Sufirman, *Hukum Surat Berharga Pasar Uang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Rasyid Saliman, Abdul, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, Kencana, Jakarta: 2010.
- Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.
- , *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta: 2008
- Simanjuntak, PNH, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 1999.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum – Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985.
- Subekti, R., *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1987.
- , *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2004.
- , *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*, Alfabet, Bandung, 2009.
- Syahrani, Ridwan, *Seluk Beluk dan Asas Hukum Perdata*, Jakarta: Rajawalin Pers, 2008
- Tanya, Bernard L., *et. al., Teori Hukum, Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan*

Generasi, Genta Publishing,
Yogyakarta: 2010

Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum
Dalam Praktek*, Sinar Grafika,
Jakarta, 2002.

Widjaja, Gunawan, *Hak Individu &
Kolektif Para Pemegang
Saham*, Forum Sahabat,
Jakarta: 2008

-----, dan Ahmad Yani, *Jaminan
Fidusia*, PT. Raja Grafindo
Persada, Jakarta: 2003

Yuda Hernoko, Agus, *Hukum
Perjanjian Asas
Proporsionalitas Dalam
Kontrak Komersial*, Kencana,
Jakarta, 2011

Zainal Asikin, Amiruddin, *Pengantar
Metode Penelitian Hukum*, Raja
Grafindo Persada, Jakarta 2004.

B. Kamus/Jurnal/Majalah

Departemen Pendidikan Nasional,
*Kamus Besar Bahasa Indonesia
Pusat Bahasa*, PT. Gramedia
Pustaka, Jakarta, 2008.

Khairandy, Ridwan, *Jurnal Hukum:
Landasan Filosofis Kekuatan
Mengikatnya Kontrak*”, Vol.
18, No. Edisi Khusus, 18
Oktober 2011.

Khairandy, Ridwan, *Jurnal Hukum:
Makna, Tolak Ukur,
Pemahaman, dan Sikap
Pengadilan di Indonesia
terhadap Itikad Baik dalam
Pelaksanaan Kontrak*”, Vol.
16, No. Edisi Khusus, 16
Oktober 2009.

R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kamus
Hukum*, Pradnya Paramita,
Jakarta, 1996.

Sukirman, *Jurnal “Yustitia”:
Pembatasan Kebebasan
Berkontrak*, Madura, volume 9,
No. 1 November 2009, ISSN
1412-2928

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Republik
Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No.40 Tahun 2007
tentang Perseroan Terbatas

Undang-Undang No. 18 Tahun 1999
tentang Jasa Konstruksi.

D. Web

<http://maiyasari.wordpress.com/2010/04/23/hukum-perjanjian/-terbit>
pada tanggal 23 April 2010,
diakses penulis pada hari selasa
tanggal 23 September pukul
15.00 WIB.

<http://unjalu.blogspot.in/2011/03/hukum-surat-berharga.html?m=1/> -
terbit pada bulan Maret 2011,
diakses pada hari selasa tanggal
14 oktober 2014 pukul 19.30
WIB.

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/26203/4/Chapter%20I.pdf>, diakses pada hari sabtu,
tanggal 29 November pukul
08.50 WIB.

<http://made-tirthayatra.blogspot.com/2009/06/konversi-hutang-menjadi-saham.html>, diakses penulis
pada tanggal 14 Desember
2014, pada pukul 11.30.